

# Nachhaltigkeit in der Wohnbaubranche

Präsentation des ersten österreichischen  
Bauträger-Nachhaltigkeitsberichts von VÖPE und EXPLOREAL

Pressegespräch am 17. April 2024

**DI Sebastian Beiglböck**

Geschäftsführer

VÖPE - Vereinigung Österreichischer

Projektentwickler

**Mag. Alexander Bosak, MRICS**

Gründer und Geschäftsführer

EXPLOREAL GMBH

## Warum ein Bauträger-Nachhaltigkeitsbericht?

- Projektentwickler:innen schaffen Lebensräume. Deren Gestaltung hat einen wesentlichen Einfluss darauf, wie wir sie nutzen. Sie tragen dabei große Verantwortung für Umwelt, Gesellschaft und das wirtschaftliche Miteinander.
- Die Mitgliedsunternehmen der VÖPE verstehen sich als Lebensraumentwickler. Sie stehen v.a. für die Entwicklung und Schaffung von Lebensräumen, die für zukünftige Generationen attraktiv, langfristig nutzbar und wirtschaftlich wie ökologisch möglichst nachhaltig sind.
- Die Datenbank von EXPLOREAL verfügt über eine Reihe von Indikatoren, die Aufschluss über die Nachhaltigkeitsperformance von Neubauprojekten geben.
- Die VÖPE und EXPLOREAL haben die relevanten Parameter gemeinsam ausgewertet und werden künftig jährlich über die Nachhaltigkeitstransformation im Wohnbau informieren.
- Der Bauträger-Nachhaltigkeitsbericht liefert zudem Daten für die Weiterentwicklung und Messung der Erfüllung des Nachhaltigkeitsanspruchs an Mitglieder der VÖPE.

# Welche Ausstattungsqualitäten sind relevant?



---

Für die Bewertung der Nachhaltigkeit sind das Heizsystem und die damit zusammenhängende Energieeffizienz, sowie die Wohnformen und das Vorhandensein von sozialen gemeinschaftlichen Bereichen von Bedeutung.

Für diesen Bericht wurden alle fertiggestellten und geplanten Wohneinheiten in Österreich mit einer Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) von 2022-2024 ausgewertet. Projekte werden ab 5 Wohneinheiten erfasst.

## GESAMTMARKT

Ø 29 Wohneinheiten/Projekt (n = 4.310 Projekte)

124.973 fertiggestellte/geplante Wohneinheiten

537 erfasste Energieausweise

1.745 Bau- und Ausstattungsbeschreibungen

## VÖPE-MITGLIEDER

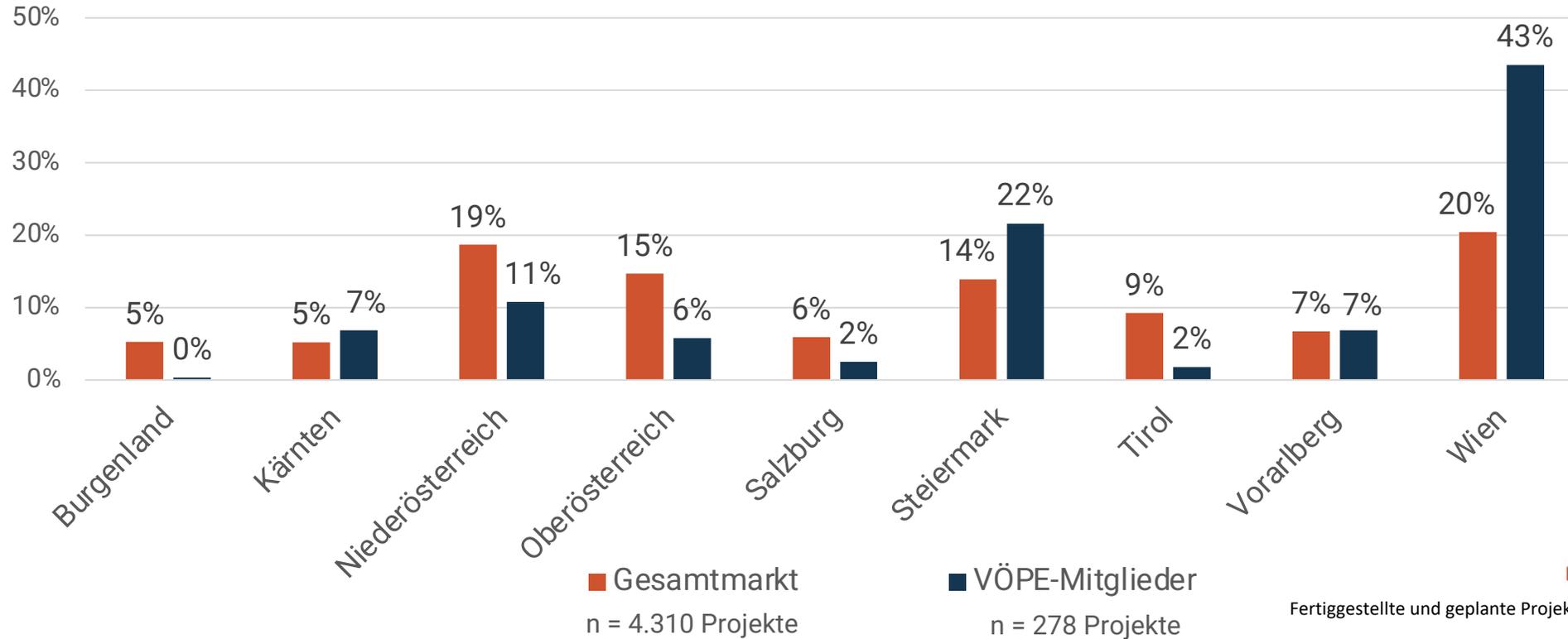
Ø 70 Wohneinheiten/Projekt (n = 278 Projekte)

20.674 fertiggestellte/geplante Wohneinheiten

41 erfasste Energieausweise

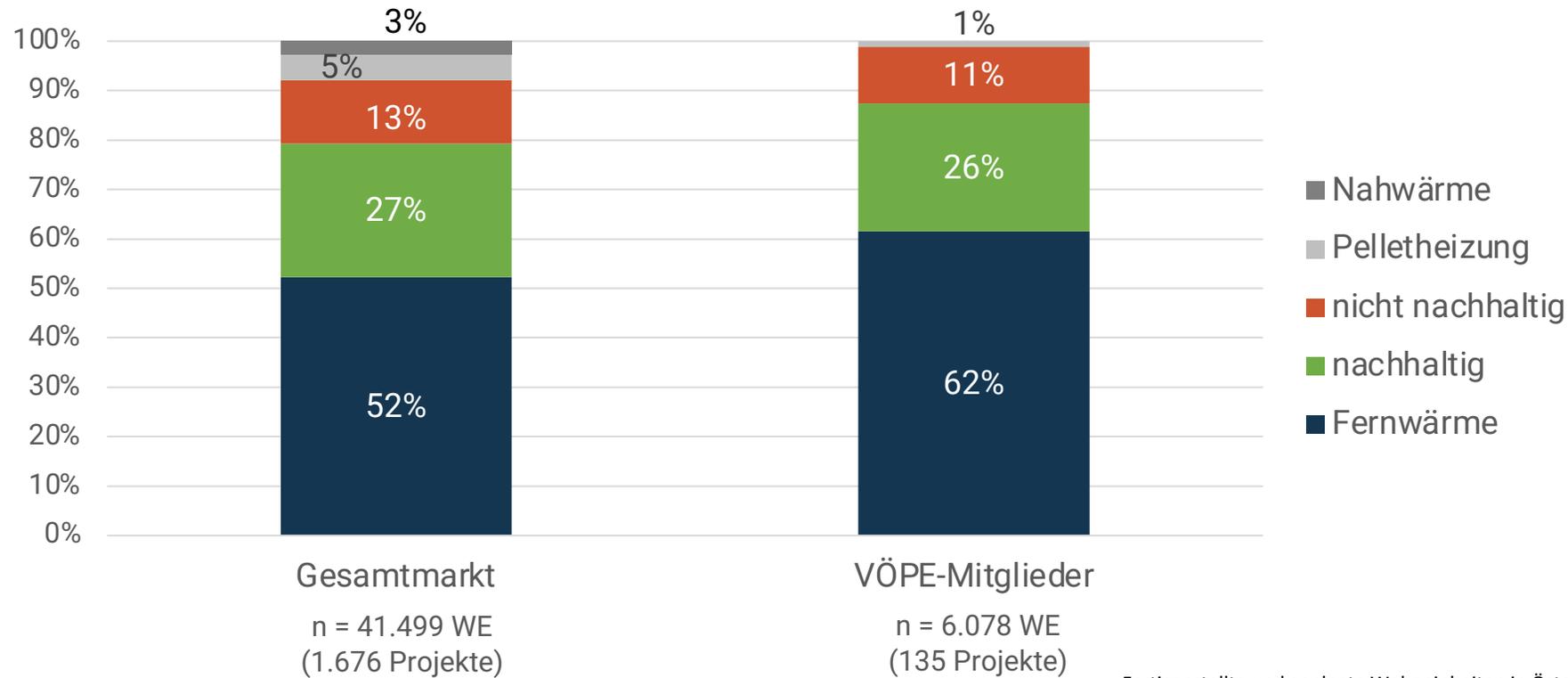
140 Bau- und Ausstattungsbeschreibungen

# Anteil fertiggestellter Projekte



Rund zwei Drittel der Projekte von VÖPE-Mitgliedern werden in Wien (43%) und der Steiermark (22%) errichtet. Projekte von VÖPE-Mitgliedern sind somit in diesen (urbanen) Regionen mit höheren Bauklassen im Vergleich zum Gesamtmarkt deutlich überrepräsentiert.

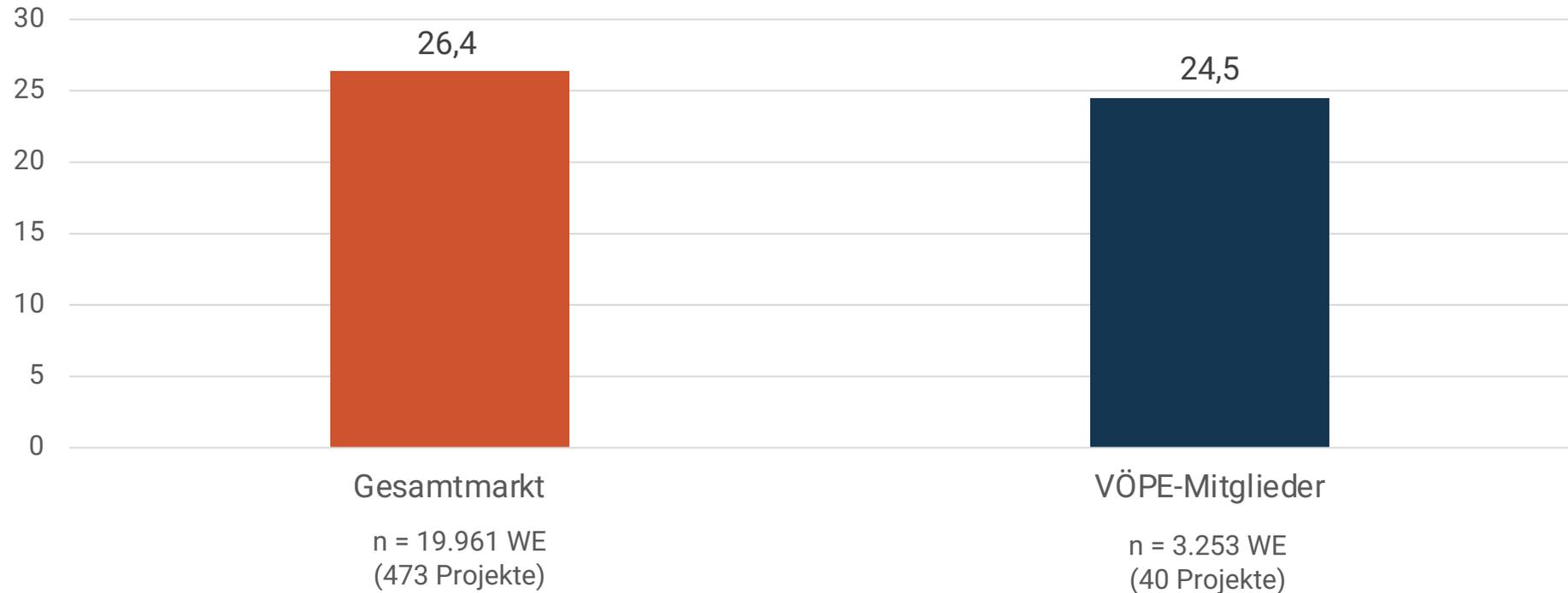
# Hauptheizsysteme



Bei der Verteilung der Hauptheizsysteme dominiert die Fernwärme bei Wohneinheiten in Projekten der VÖPE-Mitglieder mit 62% noch deutlicher als am Gesamtmarkt (53%). Nachhaltige Hauptheizsysteme liegen mit 26-27% nahezu gleichauf.

Zu den nachhaltigen Hauptheizsystemen zählen beispielsweise Geothermie und Wärmepumpen, zu den nicht nachhaltigen Gas und fossile Brennstoffe.

# Energieeffizienz - Heizwärmebedarf



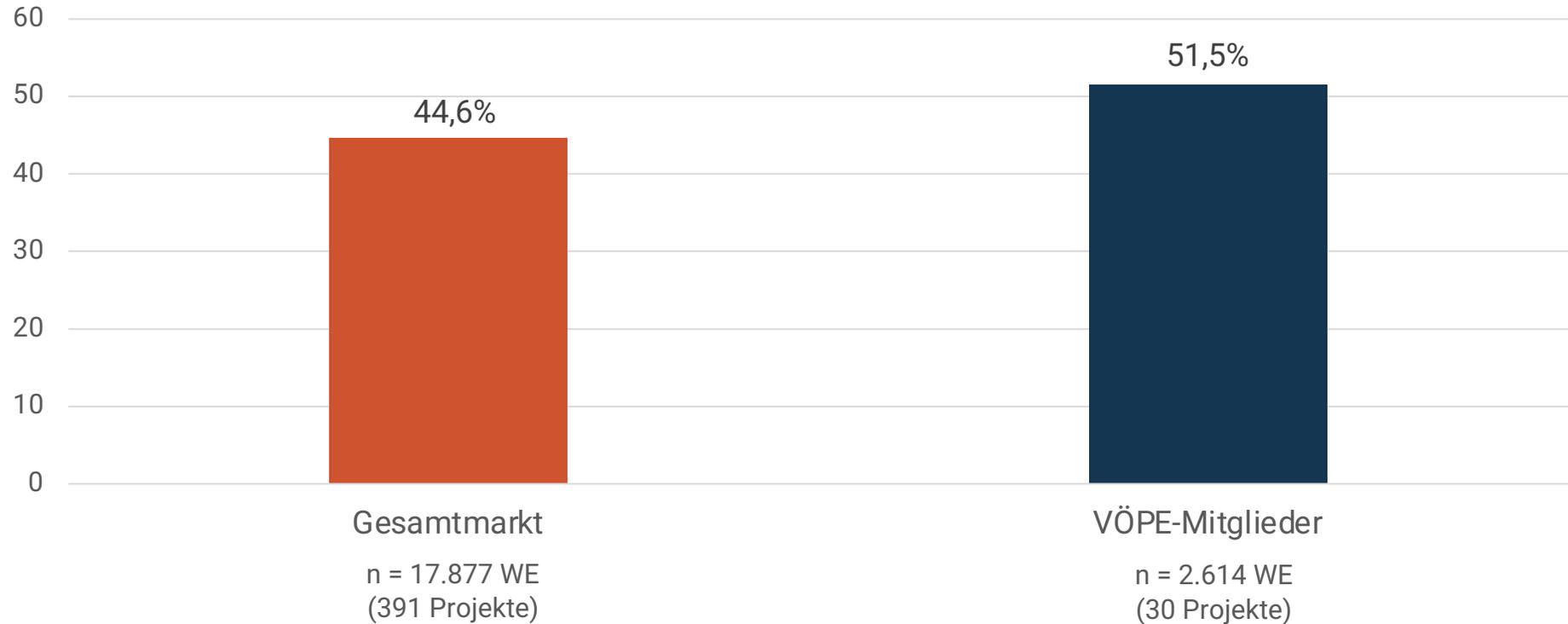
Heizwärmebedarf: gibt an wieviel Energie zur Beheizung des Gebäudes zugeführt werden muss, um eine Temperatur von 20°C zu halten (in Kilowattstunden pro m<sup>2</sup> im Jahr).

Fertiggestellte und geplante Wohneinheiten in Österreich 2022 bis 2024  
in EXPLOREAL mit bekanntem HWB, Stand 18.03.2024

Der Heizwärmebedarf liegt mit einem Durchschnittswert von 24,5 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr bei Wohneinheiten in Projekten von VÖPE-Mitgliedern unter dem Wert am Gesamtmarkt (durchschnittlich 26,4 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr).

Bei Werten bis 25 kWh/m<sup>2</sup> handelt es sich laut ÖNORM H 5055 um Niedrigstenergiehäuser, bei Werten zwischen 25 – 50 kWh/m<sup>2</sup> spricht man von Niedrigenergiehäusern.

# Energieeffizienz - erneuerbarer Primärenergiebedarf

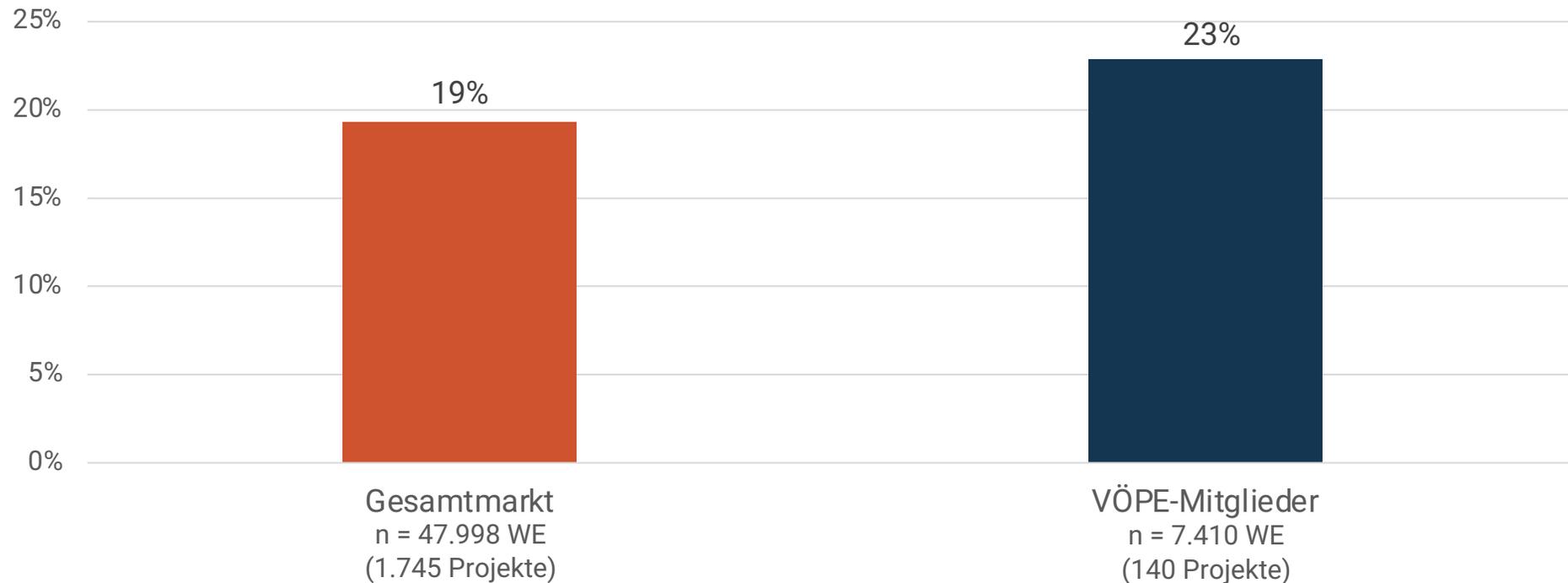


Primärenergiebedarf: beinhaltet den Energiebedarf des Gebäudes für Heizen, Warmwasser und Strom inkl. Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung des jeweiligen Energieträgers. Dieser wird aufgespalten in erneuerbare und nicht erneuerbare Anteile.

Fertiggestellte und geplante Wohneinheiten in Österreich 2022 bis 2024 in EXPLOREAL mit vorhandenem Energieausweis, Stand 18.03.2024

Der Anteil an erneuerbarem Primärenergiebedarf liegt bei Wohneinheiten in Projekten von VÖPE-Mitgliedern mit 51,5% über jenem am Gesamtmarkt (44,6%). Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB ern.) und einen nicht erneuerbaren (PEB n. ern.) Anteil auf. Je höher der PEB erneuerbar (Wind, Sonne, Wasserkraft, Fernwärme etc.) desto nachhaltiger wird das Gebäude energetisch versorgt.

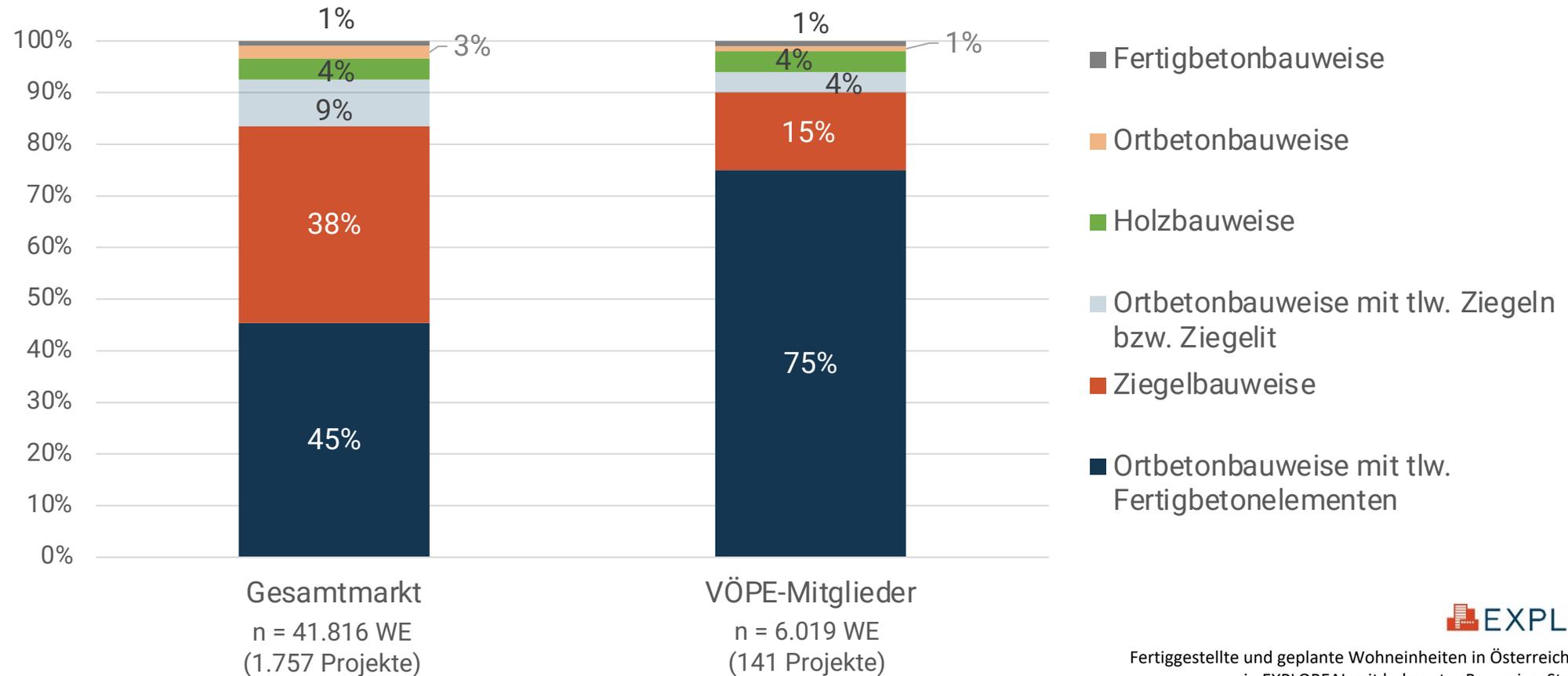
# Soziale Ausstattung



Der Anteil an Wohneinheiten in Projekten, die ein oder mehrere soziale Ausstattungen aufweisen (z.B. Gemeinschaftsterrasse, -pool, aber auch Bikesharing), ist bei Projekten von VÖPE-Mitgliedern etwas höher (23%) als am Gesamtmarkt (19%).

Soziale Ausstattungen: Mehrzweckraum, Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsbibliothek, Gemeinschaftssauna, Fitnessraum, Gemeinschaftskino, Wellnessbereich, Gemeinschaftsterrasse, Kinderspielraum, Outdoor-Fitnessgeräte, Sporthalle, Gemeinschafts-Wintergarten, Gemeinschaftsgarten mit Gartenhaus, Gemeinschaftsküche, Yogaraum, Grillbereich, Allgemeiner Badeplatz, Gemeinschaftsgarten, Wellnessbereich mit Jacuzzi und Sauna, E-Car und E-Bikes zur freien Verwendung, Gemeinschafts Indoor Pool, integratives Wohnen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, Sportstätte mit Trainingsräumen, Bike Sharing, Gemeinschaftspool am Dach, Carsharing Gemeinschafts Swimming Pool, Musikraum, Volleyball- und oder Tennisplatz, Leihfahrräder, Gemeinschafts Badebereich, Co-Working Raum

# Bauweisen



Bei Wohneinheiten in Projekten von VÖPE-Mitgliedern ist der Anteil an der Ortbetonbauweise mit tlw. Fertigbetonelementen mit 75% signifikant höher als am Gesamtmarkt (45%). Die Ziegelbauweise ist mit einem Anteil von nur 15% bei Wohneinheiten in Projekten von VÖPE-Mitgliedern dagegen deutlich geringer (Gesamtmarkt: 38%).

## Zusammenfassung

- Neubauprojekte weisen in Österreich bereits eine gute Nachhaltigkeitsperformance auf.
- Heizsysteme im Neubau verwenden zu 87% erneuerbare Energiequellen oder Fern- bzw. Nahwärme, die zumindest mittelfristig dekarbonisiert werden wird.
- Die durchschnittliche Bauträgerwohnung befindet sich mit 26,4 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr in einem Niedrigenergiehaus und liegt damit nur knapp über dem Niedrigstenergiehausstandard von 25.
- Beinahe die Hälfte (45%) des Energiebedarfs wird mit Hilfe erneuerbarer Primärenergie gewonnen.
- 19% der Wohnungen verfügen über Zugang zu besonderen sozialen Ausstattungen (Gemeinschaftsräume, Bikesharing etc.), obwohl diese oftmals nicht verpflichtend wären.
- Nach wie vor werden Wohneinheiten von Bauträgerprojekten vor allem (94%) mit Beton und Ziegel gebaut – umso wichtiger ist, die Dekarbonisierung dieser Baustoffe voranzutreiben. Holzbau ist weiterhin eine Nische.
- VÖPE-Mitglieder performen tendenziell besser als der Gesamtmarkt. Dabei sind jedoch strukturelle Unterschiede zu beachten (z.B. Entwicklung eher im urbanen Bereich, tendenziell großvolumiger Wohnbau).

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!